

Zmluva o nájme nehnuteľného majetku štátu

uzatvorená podľa ust. zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, ust. zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a ust. § 663 a nasl. Zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov (ďalej len ako „zmluva“)

Čl. I. Zmluvné strany

Prenajíateľ: Slovenská republika
IUVENTA – Slovenský inštitút mládeže
Karloveská 64, 842 58 Bratislava

Zastúpená: Mgr. Peter Lenčo, PhD., generálny riaditeľ
IBAN: SK43 8180 0000 0070 0012 3811
BIC: SUBASKBX
IČO: 00157 660
DIČ: 2020798637
IČ DPH: SK2020798637
(ďalej len prenajíateľ)

Nájomca: Delikomát Slovensko, spol. s r.o.
Sídlo: Cementárska 15, 900 31 Stupava
Zastúpenie: Ladislav Cupák, Ing. Václav Syrovátka, konatelia
IBAN: SK27 1100 0000 0026 2900 7508
BIC: TATRSKBX
IČO : 35766875
IČ DPH: SK2020274531
Registovaný súdom: Okresného súdu Bratislava I
Oddiel: Sro
Vložka číslo: 19096/B
(ďalej len nájomca)

Čl. II. Predmet zmluvy

- 1) Prenajíateľ z tejto zmluvy prehlasuje, že je správcom majetku štátu – nehnuteľnosti nachádzajúcej sa v katastrálnom území: Karlova Ves, obec Bratislava – mestská časť Karlova Ves, okres Bratislava IV, evidovanej na LV č. 1869 ako parcela registra „C“ na katastrálnej mape ako:
 - **stavba** - budova pre školstvo, na vzdelávanie a výskum, so súpisným č. 356, postavená na pozemku s parcelným č. 2450/14
- 2) Prenajíateľ prenecháva na základe tejto zmluvy nájomcovi do nájmu:
 - **nebytový priestor v trakte B stavby; na prvom nadzemnom podlaží stavby v hlavnom vestibule, o výmere 2 m² bez inventáru, ako aj súvisiace priestory umožňujúce prístup** (ďalej len „predmet nájmu“)a nájomca tieto do nájmu prijíma. Nájomca sa zaväzuje odoberať služby a platiť náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (ďalej len „prevádzkové náklady“).

- 3) Nájomca prehlasuje, že je s technickým stavom predmetu nájmu riadne oboznámený prostredníctvom jeho doterajšieho užívania, predmet nájmu je užívania schopný a môže slúžiť dohodnutému účelu nájmu.
- 4) Zmluvné strany spíšu protokol o odovzdaní a prevzatí predmetu nájmu, ktorý bude podpísaný obidvomi zmluvnými stranami.

Čl. III.

Účel nájmu

- 1) Prenajímateľ prenecháva predmet nájmu nájomcovi do dočasného užívania len za účelom umiestnenie 2 ks nápojových automatov na nápoje (1 ks. automatov na nealkoholické nápoje, 1 ks automatu na kávu).
- 2) Nájomca prehlasuje, že je oprávnený vykonávať činnosť v súlade s bodom 1 tohto článku. Výpis z registra občianskych združení tvorí prílohu č. 1 tejto zmluvy.

Čl. IV.

Doba nájmu a skončenie nájmu

- 1) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa uzatvára na dobu určitú a to 24 mesiacov.
- 2) Nájomný vzťah sa začína 01.10.2021 najskôr však dňom účinnosti zmluvy
- 3) Nájomný vzťah založený touto zmluvou sa končí :
 - a) výpoveďou ktorejkoľvek zo zmluvných strán v písomnej podobe podľa ust. § 9 zákona č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov;
 - b) po vzájomnej dohode uzatvorenej v písomnej forme;
 - c) odstúpením od zmluvy v prípade porušenia ustanovení tejto zmluvy
 - d) uplynutím doby nájmu;
 - e) zrušením alebo zánikom nájomcu, prípadne stratou oprávnenia nájomcu na výkon činností v súlade s dohodnutým účelom nájmu.
- 4) Zmluvné strany sa dohodli, že výpovedná lehota pre obe zmluvné strany je 1 mesiac a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení písomnej výpovede druhej zmluvnej strane. V prípade, ak nájomca užíva predmet nájmu v rozpore so zmluvou alebo je nájomca v omeškaní s úhradou faktúry na nájomné alebo prevádzkové náklady o viac ako 1 mesiac je výpovedná lehota 10 dní a začína plynúť od prvého dňa po doručení písomnej výpovede nájomcovi.
- 5) Porušenie niektorej z povinností uvedených v čl. V. ods. 2, ods. 3, ods. 4 a čl. VI. bod 22 zmluvnej strany považujú za podstatné porušenie zmluvy, ktoré zakladá v zmysle ust. § 344 a nasl. Obchodného zákonníka nárok na odstúpenie od tejto zmluvy. Tým nie sú dotknuté ostatné ustanovenia tejto zmluvy. V prípade odstúpenia o tejto zmluvy ktoroukoľvek zo zmluvných strán zmluva zaniká dňom doručenia písomného odstúpenia príslušnej zmluvnej strane, ak zmluva výslovne neustanovuje inak.
- 6) Účinky doručenia výpovede alebo odstúpenia od zmluvy sú splnené aj vtedy, ak príjemca výpovede alebo oznámenia o odstúpení si tieto nevyzdvihol v odbernej lehote alebo jej prevzatie bezdôvodne odmietol. V deň skončenia nájmu je nájomca povinný vypratať predmet nájmu a protokolárne odovzdať prenajímateľovi uvoľnené nebytové priestory v stave, ktorý zodpovedá obvyklému opotrebeniu, s prihliadnutím na riadne užívanie a údržbu. Vrátenie predmetu nájmu sa považuje za riadne ukončené iba v tom prípade, ak nájomca vráti kľúče prevzaté od prenajímateľa od všetkých miestností predmetu nájmu. Inak je prenajímateľ oprávnený vymeniť zámky na náklady nájomcu.
- 7) V prípade nesplnenia povinnosti nájomcu vypratať predmet nájmu včas a riadne je prenajímateľ oprávnený požadovať od nájomcu zmluvnú pokutu vo výške 1/30 mesačného nájomného za každý deň omeškania až do odovzdania predmetu nájmu.

- 8) V prípade, ak ku dňu skončenia nájmu existujú nedoplatky nájomcu na nájomnom a nedôjde k vykonaniu alebo preukázaniu týchto úhrad, je prenajímateľ oprávnený využiť práva prenajímateľa vyplývajúce z ust. § 672 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov.

Čl. V.

Nájomné a prevádzkové náklady

- 1) Nájomné za predmet nájmu bolo stanovené na základe cenovej ponuky nájomcu v rámci ponukového konania na **860 €/m²/rok**, slovom: **osemstošesťdesiat Eur**, čo predstavuje **ročne** celkovú sumu **1720 €**, slovom: **tisíc sedemstodvadsať Eur**. Nájomca je povinný uhrádzať dohodnuté ročné nájomné v pravidelných štvrtročných splátkach.
- 2) Náklady na služby spojené s užívaním predmetu nájmu (prevádzkové náklady), a to: vodné, stočné, energie, odvoz odpadu, využívanie spoločných priestorov nie sú zahrnuté v nájomnom a ich cena je stanovená osobitne. Výška prevádzkových nákladov je **31,26 €/m²/rok**, slovom: **tridsaťjeden Eur a dvadsaťšesť centov**, čo predstavuje **ročne** celkovú sumu **62,52 €**, slovom: **šesťdesiatdva Eur a päťdesiatdva centov**. Prevádzkové náklady sú paušálnou platbou a nepodliehajúcou vyúčtovaniu.
- 3) Nájomca sa zaväzuje platiť úhradu prevádzkových nákladov v pravidelných štvrtročných splátkach.
- 4) Nájomné a úhrada prevádzkových nákladov sú splatné štvrtročne vopred, do 15. kalendárneho dňa mesiaca v štvrtroku, ktorého sa splatnosť týka. Úhrada nájomného a prevádzkových nákladov bude realizovaná na základe faktúry vystavenej prenajímateľom, bankovým prevodom na účet prenajímateľa s presným vyznačením variabilného symbolu (číslo faktúry). Za deň zaplatenia nájomného a prevádzkových nákladov sa považuje deň, v ktorý došlo k pripísaniu peňažných prostriedkov na účet prenajímateľa.
- 5) Nájomné a prevádzkové náklady za obdobie od začiatku nájmu do konca príslušného prvého kalendárneho štvrtroka uhradí nájomca na základe faktúry vystavenej prenajímateľom do 15 dní po nadobudnutí účinnosti tejto zmluvy, a to bankovým prevodom na účet prenajímateľa.
- 6) Prenajímateľ je oprávnený jednostranne písomným oznámením zvýšiť nájomné, a to najviac o percento miery inflácie vyhlásenej Štatistickým úradom Slovenskej republiky ako mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien SR. Prenajímateľ má tým istým spôsobom právo jednostranne zvýšiť úhradu za prevádzkové náklady v prípade skutočného zvýšenia cien jednotlivých druhov služieb zo strany ich dodávateľov (elektrina, plyn, dodávka tepla, odvoz odpadu, vodné a stočné, SBS ...). V prípade, ak nájomca do 10 dní od doručenia písomného oznámenia o zvýšení nájomného neprejaví so zvýšením nesúhlas, má sa za to, že súhlasí. Pokiaľ nájomca prejaví so zvýšením nájomného nesúhlas, každá zo zmluvných strán môže túto zmluvu vypovedať v 4-mesačnej výpovednej lehote.
- 7) Úhrada ceny nájomného a prevádzkových nákladov v nižšej výške ako je stanovené (v jej aktuálnom znení) sa považuje za podstatné porušenie zmluvných podmienok.
- 8) V prípade, ak sa nájomca dostane do omeškania s platbou nájomného alebo s úhradou prevádzkových nákladov má prenajímateľ právo požadovať úrok z omeškania podľa § 3 nariadenia vlády SR č. 87/1995 Z.z. ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v platnom znení.
- 9) V prípade, že Vláda Slovenskej republiky vyhlási núdzový stav na území Slovenskej republiky a nariadi zatvoriť celú prevádzku na základe nepredvídanej okolnosti, zmluvné strany sa dohodli, že za vypnuté automaty sa nebude fakturovať nájom a prevádzkové náklady za celé obdobie zatvorenia prevádzky.

Čl. VI.

Práva a povinnosti zmluvných strán

- 1) Prenajímateľ je povinný odovzdať predmet nájmu nájomcovi v stave spôsobilom na dohovorené alebo obvyklé užívanie, v tomto stave ho na svoje náklady udržiavať, čím nie sú dotknuté povinnosti nájomcu zabezpečovať riadne plnenie služieb, ktorých poskytovanie je s užívaním predmetu nájmu spojené.
- 2) Prenajímateľ je povinný umožniť nájomcovi vstup k predmetu nájmu od 6.00 hod. do 22.00 hod.
- 3) Prenajímateľ je povinný vykonávať alebo zmluvne obstarávať dodávateľské práce spojené s údržbou a zabezpečovaním riadneho chodu budovy v tomto rozsahu: odborné prehliadky a skúšky elektrických zariadení, bleskozvodu, hasiacich prístrojov na chodbách a ďalších zabudovaných zariadení, s výnimkou prenosných (nezabudovaných) elektrických zariadení nájomcu a vnútorného elektrického zapojenia. Nájomca je povinný zabezpečovať predpísané odborné prehliadky a skúšky na vlastných elektrických zariadeniach a zároveň je povinný odstrániť zistené nedostatky na vlastné náklady.
- 4) Prenajímateľ je oprávnený vykonávať odbornú prehliadku predmetu nájmu v priebehu doby nájmu po dohode s nájomcom, a to počas obvyklých hodín pracovného dňa, najmä z dôvodu kontroly zariadení a príslušenstva, zistenia spôsobu užívania predmetu nájmu, ako aj uskutočnenia prác potrebných pre úpravy a opravy predmetu nájmu a odstránenia akejkoľvek škody a prekážky a vykonania inventarizácie a nájomca je povinný mu pri vykonávaní predmetných činností poskytnúť súčinnosť. Pri týchto činnostiach je prenájomca povinný dodržiavať všetky bezpečnostné pokyny nájomcu.
- 5) Nájomca je povinný uhrádzať nájomné a náklady za služby spojené s nájmom včas a riadne.
- 6) Nájomca je povinný užívať predmet nájmu len za účelom a v rozsahu dohodnutom zmluvou, udržiavať čistotu, poriadok v zmysle platných hygienických predpisov a zabraňovať jeho poškodzovaniu.
- 7) Nájomca je povinný zabezpečiť si pre svoju činnosť všetky príslušné hygienické, bezpečnostné a iné povolenia.
- 8) Nájomca je zodpovedný za bezpečnosť a zdravie osôb v súvislosti s výkonom svojej prevádzky.
- 9) Nájomca je povinný bez zbytočného odkladu písomne oznámiť prenájomcovi potrebu väčších opráv, ktoré má prenájomca vykonať, ako aj umožniť ich vykonanie. Taktiež je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť prenájomcovi akúkoľvek škodu, ktorá vznikne na predmete nájmu a v prípade hrozby vzniku škody jej zabrániť.
- 10) Nájomca sa zaväzuje poskytovať prenájomcovi nevyhnutne potrebnú súčinnosť pri výkone opráv, údržby, inovácií, adaptácií a stavebných úprav, ktoré má podľa tejto zmluvy vykonávať prenájomca a znášať obmedzenia v nájme v rozsahu nevyhnutnom na vykonanie týchto činností. V opačnom prípade zodpovedá za škodu vzniknutú prenájomcovi neposkytnutím tejto súčinnosti.
- 11) Nájomca je povinný ihneď od vyrozumenia prenájomcom o vzniku havárie alebo keď nájomca vyrozumie prenájomca o vzniku havárie v predmete nájmu, umožniť prenájomcovi prístup k dôležitým zariadeniam objektu (k rozvodom plynu, elektriny a pod.), aby sa zabránilo škodám. V opačnom prípade nájomca hradí všetky náklady na odstránenie následkov škody.
- 12) Nájomca zodpovedá prenájomcovi za všetku škodu na predmete nájmu, ktorú spôsobil sám, príp. jeho zamestnanci alebo zákazníci v súvislosti s jeho činnosťou.
- 13) Nájomca sa zaväzuje poistiť na vlastné náklady svoj majetok pre prípad jeho poškodenia, zničenia, straty a odcudzenia v predmete nájmu počas trvania nájmu. Nesplnenie tejto povinnosti je na škodu nájomcu.

- 14)** Nájomca je povinný užívať predmet nájmu, spoločné priestory a zariadenia v súlade so všeobecne platnými právnymi predpismi, a to najmä hygienickými, bezpečnostnými a protipožiarными predpismi tak, aby nevznikla škoda a nesmie používať látky, postupy a zariadenia poškodzujúce životné prostredie výparmi, hlukom a vibráciami alebo inak, nad hranicu prípustnú podľa príslušných noriem. Nájomca sa zaväzuje pred začatím prevádzky vykonať všetky potrebné opatrenia na zabránenie vzniku požiaru, resp. inej havárie.
- 15)** Nájomca sa zaväzuje dodržiavať nariadenia prenajímateľa vydané na zabezpečenie ochrany nehnuteľnosti, v ktorej sa predmet nájmu nachádza, ako aj a majetku v tejto nehnuteľnosti. Nájomca preberá na seba všetky povinnosti vyplývajúce zo všeobecne záväzných právnych predpisov v oblasti BOZP a OPP, v zmysle ktorých bude zabezpečovať vo vzťahu k svojim zamestnancom BOZP a OPP v celom predmete nájmu a za ne v plnej miere zodpovedať.
- 16)** Nájomca sa zaväzuje umožniť (dodržiavaním kľúčového režimu prenajímateľa) vstup do priestorov pracovníkom ochrannej služby, hasičom a kontrolným orgánom. Na požiadanie v sprievode zamestnanca prenajímateľa, k tomuto nájomca poskytne všetku odôvodnenú súčinnosť. Nájomca si vlastnými organizačnými opatreniami vytvorí režim poverených osôb, ktoré (vždy najmenej jedna) budú zastihnuteľné (telefonické spojenie) a spôsobilé na základe výzvy prenajímateľa, v prípade potreby neodkladne prísť k objektu a sprístupniť požadované priestory. Nájomca pri uzatvorení tejto zmluvy písomne nahlási prenajímateľovi spomenuté údaje a každú zmenu neodkladne písomne oznámi prenajímateľovi. Nájomca berie na vedomie, že prenajímateľ je oprávnený v odôvodnených prípadoch násilím odstrániť zámky, a to najmä v prípade, ak mu nájomca do priestorov, ktoré sú predmetom nájmu, neumožní vstup. V takom prípade je prenajímateľ povinný bez meškania uvedenú skutočnosť oznámiť nájomcovi. Prenajímateľ nezodpovedá za žiadne škody spôsobené v tejto súvislosti nájomcovi.
- 17)** Nájomca môže vykonávať v prenajatom objekte stavebné úpravy len s predchádzajúcim písomným súhlasom prenajímateľa podľa vopred predloženej a schválenej dokumentácie a na vlastné náklady. Nájomca nemá v takomto prípade nárok na náhradu vynaložených nákladov od prenajímateľa. V prípade ukončenia nájmu je nájomca povinný uviesť predmet nájmu do pôvodného stavu, resp. so súhlasom prenajímateľa môže nájomca v predmete nájmu ponechať všetky ním uskutočnené zmeny prípadne zariadenia, ktoré počas doby nájmu využíval, avšak bez nároku na náhradu akýchkoľvek nákladov zo strany prenajímateľa.
- 18)** Nájomca nemôže svojvoľne skladovať veci a zariadenia v spoločných priestoroch budovy a v okolí objektu, ani znečisťovať okolie skládkami. Prenajímateľ je oprávnený po predchádzajúcom písomnom upozornení nájomcu nesprávne skladované veci vyvieť mimo predmet nájmu, a to na náklady nájomcu, pričom nezodpovedá za škody, ktoré mu tým vzniknú.
- 19)** Nájomca je povinný triediť odpad v súlade so zákonom o odpadoch a internými smernicami prenajímateľa (s), k čomu mu prenajímateľ poskytne odpadové nádoby k tomu určené, umiestnené na prenajímateľom určených miestach. V prípade neplnenia si povinnosti triedenia odpadu podľa pokynov prenajímateľa, má prenajímateľ právo úkony spojené s triedením účtovať ako službu podľa svojej aktuálnej cenovej ponuky.
- 20)** V prípade živelných pohrôm a kalamít je nájomca povinný v spolupráci so správou budovy zúčastniť sa so svojimi pracovníkmi na odstraňovaní následkov.
- 21)** Nájomca nie je oprávnený dať predmet nájmu podľa tejto zmluvy do podnájmu alebo faktického užívania (bez ohľadu na existenciu alebo druh právneho titulu takéhoto užívania) tretej osobe. Porušenie tejto zmluvnej povinnosti sa považuje za podstatné porušenie zmluvy a umožňuje prenajímateľovi okamžite odstúpiť od zmluvy.

- 22) Nájomca je povinný oznámiť prenajímateľovi bez zbytočného odkladu akékoľvek zmeny týkajúce sa jeho adresy, obchodného mena, právnej formy, telefónneho kontaktu, bankového spojenia a pod.
- 23) Pri nesplnení akýchkoľvek povinností nájomca ako aj prenajímateľ zodpovedajú za škodu, ktorá tým vznikne druhej strane. Nájomca však nemá nároky, ktoré by mu inak prináležali pre nemožnosť alebo obmedzenú možnosť užívať predmet nájmu pre nedostatky, ktoré včas písomne neoznámil prenajímateľovi. Ak potreba opráv bola spôsobená nájomcom, prenajímateľ ich vykoná na náklady nájomcu.

Čl. VII.

Záverečné ustanovenia

- 1) Zmluvné strany môžu meniť obsah tejto zmluvy, prípadne prijímať dodatky k tejto zmluve len písomnou formou po vzájomnej dohode, podpísané oboma zmluvnými stranami a súhlasom Ministerstva financií Slovenskej republiky (ďalej len MF SR).
- 2) V otázkach touto zmluvou výslovne neupravených sa zmluvné strany riadia ustanoveniami Občianskeho zákonníka, zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov.
- 3) Zmluva je vyhotovená v slovenskom jazyku v piatich rovnopisoch, z ktorých každá zo zmluvných strán si ponecháva dva rovnopisy a jeden rovnopis MF SR.
- 4) Táto zmluva nadobúda platnosť dňom schválenia MF SR a účinnosť deň nasledujúci po jej zverejnení v Centrálnom registri zmlúv vedenom Úradom vlády Slovenskej republiky podľa ust. § 47a zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník v znení neskorších právnych predpisov v spojení s ust. § 5a zákona č. 211/2000 Z.z. o slobodnom prístupe k informáciám a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov.
- 5) Zmluvné strany prehlasujú, že si zmluvu pred jej podpísaním riadne prečítali, že jej obsahu porozumeli, že zmluva bola uzatvorená po vzájomnom prerokovaní, podľa ich slobodnej vôle, určite, vážne a zrozumiteľne, nie v tiesni ani za inak nevýhodných podmienok, na znak čoho ju podpisujú.

Miesto:
Dátum:

Miesto:
Dátum:

Mgr. Peter Lenčo, PhD.
generálny riaditeľ

Ing. Václav Syrovátka
konateľ

Ladislav Cupák
konateľ

Prílohy

- príloha č. 1 - Výpis z obchodného registra
príloha č. 2 – Identifikácia priestoru nájmu